0016

Gemeente Amsterdam



Zelfbouwen op Centrumeiland, IJburg

Selectiebrochure CPO Bouwgroep Blok 13

Uitgifte zelfbouwkavels 13-06 en 13-08 voor een CPO Bouwgroep



amsterdam.nl/zelfbouw

Voorwoord

Dit is de selectiebrochure voor de zelfbouwkavels 13-06 en 13-08 voor een CPO bouwgroep op de grootste zelfbouwlocatie in Amsterdam: Centrumeiland, IJburg. Centrumeiland bestaat hoofdzakelijk uit zelfbouwwoningen. In totaal komen er op Centrumeiland 1.300 tot 1.500 woningen, waarvan 70% uit zelfbouw bestaat. De zelfbouwkavels op Centrumeiland worden gefaseerd in een aantal jaren uitgegeven. Met een kavel in blok 13 bent u dus niet de enige zelfbouwer op Centrumeiland!

In deze brochure wordt toegelicht op welke wijze de kavel wordt gegund aan een CPO bouwgroep. De zelfbouwkavels maken onderdeel uit van het negende blok van Centrumeiland dat op de markt gebracht wordt: Blok 13. In 2017 en 2018 zijn Blok 7, 8, 10, 11, 14 en 15 al op de markt gebracht. In 2019 zijn Blok 4, 9 en 12 op de markt gebracht.

Blok 13 bestaat naast twee kavels voor een CPO Bouwgroep waar deze selectiebrochure over gaat, uit kavels voor Samen in het Klein en Individuele Zelfbouw en een kavel voor sociale woningbouw. De individuele zelfbouwkavels van Blok 13 zijn in 2019 gepubliceerd. Gelijktijdig met de kavels 13-06 en 13-08 worden ook de individuele en Samen in het Klein kavels van Blok 2 en 5 gepubliceerd.

We raden u aan om ook de projectwebsite te bezoeken voor het laatste nieuws over Centrumeiland.
www.amsterdam.nl/projecten/centrumeiland

Algemene informatie over zelfbouw en meer informatie over kavels 13-06 en 13-08 vind u op:
www.amsterdam.nl/zelfbouw

Begripsbepaling

Onderstaande begrippen hebben de hieronder beschreven definitie wanneer ze gebruikt worden in deze selectiebrochure.

Begrip	Definitie
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Het bouwen met een groep mensen, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn. Ze hebben daarmee volledige zeggenschap over het ontwerp, de planontwikkeling en de bouw van het woongebouw, maar dragen daarmee ook de risico's ervan.
CPO bouwgroep	Een groep van vier of meer natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen tenminste vier zelfstandige woningen willen ontwikkelen.
bouwgroeplid	Een natuurlijk persoon die samen met minimaal drie andere bouwgroepleden de kavel willen afnemen om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) bouwen.
inschrijver	Vertegenwoordiger van een CPO bouwgroep die namens een CPO Bouwgroep inschrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door alle bouwgroepleden op het inschrijfformulier, danwel het toetredingsformulier. Een inschrijver is bouwgroeplid.
selectiebrochure	Het onderhavige document: "Selectiebrochure CPO Bouwgroep Blok 13 Centrumeiland, IJburg. Uitgifte Zelfbouwkavels 13-06 en 13-08 voor een CPO Bouwgroep."
Kavel 13-06	Het perceel, gelegen op Centrumeiland, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 3847 gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening 2019-382 is aangegeven.
Kavel 13-08	Het perceel, gelegen op Centrumeiland, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 4034 gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening 2020-444 is aangegeven.
kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document 'Kavelregels kavels 13-06 en 13-08' (Bijlage 5).
zelfbouw	Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen gebruik. Zelfbouw geeft toekomstige bewoners/bouwgroepleden maximale invloed op het ontwerpen en bouwen van een eigen woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal.
kaartenbak	Bestand met CPO bouwgroepen, die zich bij het Team Zelfbouw (Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam) hebben laten registreren als geïnteresseerde voor een zelfbouwkavel.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Begripsbepaling	4
Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	6
2 Kavelinformatie	9
3 Selectieprocedure	14
4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst	24
5 Erfpacht en financiering	27
6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces	30
Colofon	31

BIJLAGEN, zie website:
www.amsterdam.nl/zelfbouw

1. **Documenten voor inschrijving selectieprocedure:**
   a. Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Blok 13, kavels 13-06 en 13-08
   b. Format schriftelijke motivering (document inschrijffase)
   c. Format risicoanalyse (document inschrijffase)
   d. Toetredingsfomulier CPO-Bouwgroepleden (document plan van aanpakfase)
   e. Verklaring uittredend bouwgroeplid (document plan van aanpakfase)
2. **Interviewplanningformulier (wordt na inschrijving toegezonden)**
3. **A. Model optieovereenkomst kavel 13-06**
   B. Model optieovereenkomst kavel 13-08
4. **Documenten met betrekking tot erfpachtuitgifte:**
   a. Model erfpachtaanbieding 13-06
   b. Model erfpachtaanbieding 13-08
   c. Model optieovereenkomst Kavel 13-06
   d. Model optieovereenkomst Kavel 13-08
   e. Uitgiftetekening Kavel 13-06
   f. Uitgiftetekening Kavel 13-08
   g. Terreinspecificatie kavel 13-06
   h. Terreinspecificatie kavel 13-08
   i. Bouwplaatsprotocol, Centrumeiland
   j. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
   k. Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
5. **Kavelregels CPO Blok 13-06 en 13-08, inclusief bijlagen**

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Gemeente Amsterdam nodigt CPO bouwgroepen uit om zich in te schrijven voor de selectieprocedure van Kavels 13-06 en 13-08 op Centrumeiland IJburg. De gemeente is op zoek naar een CPO bouwgroep die het woongebouw op de kavels kan ontwikkelen, financieren en realiseren. De gemeente hanteert een onderhandse selectie (selectie op basis van registratie in de kaartenbak) om een partij te kiezen. Alleen partijen die zich tijdig hebben geregistreerd voor de gemeentelijke kaartenbak en een intakegesprek hebben gehad met het team Zelfbouw (zie paragraaf 1.3) zullen worden uitgenodigd om aan deze selectie deel te nemen.
De CPO bouwgroep die de gemeentelijke doelstellingen voor de betreffende kavel het beste kan realiseren wordt geselecteerd om een optieovereenkomst met de gemeente aan te gaan. De geselecteerde CPO Bouwgroep richt een rechtspersoon op met welke rechtspersoon de optieovereenkomst wordt gesloten.

De CPO bouwgroep – die is toegelaten tot de plan van aanpakfase (fase 3), waarvan het plan van aanpak wordt goedgekeurd – althans de door hen inmiddels opgerichte rechtspersoon – krijgt een jaar de tijd (optieperiode) om haar plan van aanpak uit te werken tot een definitief ontwerp dat kan leiden tot een erfpachtovereenkomst en grondafname.
Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan de inschrijvende CPO bouwgroep en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt.

1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)

Waarom Zelfbouw?

De gemeente biedt kavels en bestaand vastgoed aan voor zelfbouw om bewoners meer zeggenschap te geven over de woning en woonomgeving. Zelfbouw vergroot de mogelijkheden om in eigen regie, naar eigen idee en met zelf gekozen partners de eigen woning te ontwikkelen en te bouwen. Daarnaast dragen zelfbouwprojecten bij aan de diversiteit aan woonvormen in de stad.
De kern van de gemeentelijke aanpak van zelfbouw is het faciliteren van burgerinitiatieven en het bieden van keuzevrijheid. De gemeente heeft als doel zelfbouw in verschillende vormen mogelijk te maken en daarmee geschikt aanbod te realiseren voor een breed scala aan doelgroepen en behoeftes. Dit kan in de vorm van kavels of een bestaand pand voor bouwgroepen.

Wat is Zelfbouw?

Zelfbouw biedt maximale invloed aan de bewoner(s) op de bouw van de eigen woning(en).
De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal en de zelfbouwer heeft de vrijheid om te kiezen voor het naar eigen inzicht en wensen zelf (of als opdrachtgever laten) bouwen van de woning of het (als opdrachtgever laten) afbouwen van een deel van de woning.

Wat is een CPO bouwgroep?

In een CPO bouwgroep ontwikkelt u samen met anderen een woongebouw voor eigen bewoning. U bent gezamenlijk opdrachtgever voor de bouw van een blok met appartementen, waar de bouwgroepleden samen, maar uiteraard wel zelfstandig, in kunnen wonen. Een CPO bouwgroep bestaat vanaf het begin bij inschrijving in de kaartenbak uit een groep van vier of meer natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen woningen voor eigen bewoning willen ontwikkelen. Voor en tijdens het ontwikkel- en bouwproces opereert u als CPO bouwgroep. De uiteindelijke woningen (appartementsrechten) zullen in erfpacht worden uitgegeven en op naam gesteld worden van de individuele leden van de CPO bouwgroep.
Als opdrachtgever kunt u uiteraard professionals

inschakelen om het proces voor u te organiseren of het ontwerp te maken. Bij de inschrijving geven de leden van de CPO bouwgroep op het inschrijfformulier (Bijlage 1a) aan welk bouwgroeplid hen vertegenwoordigt gedurende de selectieprocedure. Indien uw CPO bouwgroep geselecteerd wordt, wordt de CPO bouwgroep vanaf het sluiten van de – hiervoor genoemde – optieovereenkomst vertegenwoordigd door de rechtspersoon die door de CPO bouwgroep is opgericht.

1.3 Selectiebrochure en kaartenbak

Deze selectiebrochure geeft informatie over het verloop van de selectieprocedure. Ook worden de eisen beschreven waaraan een inschrijver, en de CPO bouwgroep die hij vertegenwoordigt, moet voldoen om zich te kunnen inschrijven. Verder worden de gestelde eisen aan de in te dienen documenten en de beoordelingsprocedure beschreven. Door zich in te schrijven voor deze selectieprocedure verklaart een CPO bouwgroep zich akkoord met de in de selectiebrochure beschreven procedure en voorwaarden.

Team Zelfbouw van de gemeente Amsterdam beheert een "kaartenbak" met een bestand met CPO bouwgroepen, die geïnteresseerd zijn in het ontwikkelen van zelfbouw. Voordat een CPO bouwgroep aan een selectieprocedure voor zelfbouw deel kan nemen moet deze tijdig zijn geregistreerd in de gemeentelijke kaartenbak. Registreren kan door middel van het invullen van een online registratie formulier en het houden van een intakegesprek met het Team Zelfbouw. Het online registratieformulier kan worden gedownload op www.amsterdam.nl/zelfbouw. Nadat de gemeente het registratieformulier heeft ontvangen, zal zij de betreffende CPO bouwgroep benaderen voor het voeren van een intakegesprek.

Uitsluitend CPO bouwgroepen die:

- zich uiterlijk op 17 december 2020 hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-registratieformulier; en
- uiterlijk op 8 januari 2021 een intakegesprek hebben gevoerd met het team Zelfbouw, kunnen deelnemen aan de selectie voor kavels 13-06 en 13-08.

1.4 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden

Alle informatie over zelfbouw in het algemeen en de specifieke documenten zijn te vinden op de website: www.amsterdam.nl/zelfbouw.
Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure is Robbert Rogge en is te bereiken op het volgende e-mailadres: zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

1.5 Integriteit

De gemeente wenst alleen overeenkomsten aan te gaan met partijen die integer zijn.
De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (sinds 1 juli 2013). De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.
Een integriteitsclausule maakt onderdeel uit van het inschrijfformulier (en indien van toepassing het toetredingsformulier) en de verder te sluiten overeenkomsten. De CPO bouwgroep en de (later toetredende) bouwgroepleden (hieronder vallen ook de leden van de op te richten vereniging) verklaren dat zij integer zijn/handelen conform de bepalingen opgenomen in het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep, Kavels 13-06 en 13-08 of Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavels 13-06 en 13-08. Hiervoor dient de "Verklaring Bouwgroepleden", welke verklaring onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier.

1.6 Verkoopregulerend beding

Teneinde speculatie met zelfbouwwoningen te voorkomen, stelt de gemeente Amsterdam de eis dat woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de erfpachtaanbieding zal een verkoopregulerend beding worden opgenomen. Het verbod op verkoop geldt vanaf moment grondafname voor de duur van 5 1/2 jaar, hetgeen een zelfbewoningsplicht van circa 3 jaar betekent, uitgaande van een bouwtijd van 2 1/2 jaar.
De bouwgroepleden (hieronder vallen ook de leden van de op te richten vereniging) dienen bij inschrijving/toetreding te verklaren dat de te ontwikkelen woningen zelf in gebruik zullen



worden genomen. Hiervoor ondertekenen de (later toetredende) bouwgroepleden een verklaring, welke verklaring onderdeel uitmaakt van het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Kavels 13-06 en 13-08 (Bijlage 1a) of Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavels 13-06 en 13-08 (Bijlage 1d).

1.7 Overige voorwaarden

Daarnaast kan een CPO bouwgroep slechts inschrijven indien haar bouwgroepleden **1.** met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst hebben gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde dan wel **2.** niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen of Mede Opdrachtgeverschap in die periode op hun naam is gevestigd.

Een bouwgroeplid en de leden van zijn/haar huishouden kan maximaal van één CPO bouwgroep lid zijn dan wel aan één CPO bouwgroep selectie deelnemen, dit geldt zowel voor de registratie in de kaartenbak als voor de deelname aan een selectieprocedure.

Een bouwgroeplid is op het moment van deelname aan de CPO bouwgroep minimaal 18 jaar.

Hiervoor dient een ondertekende Verklaring bouwgroepleden, die onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier (bijlage 1). Wanneer niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de CPO bouwgroep uitgesloten van deelname aan de onderhavige selectieprocedure. Voornoemde voorwaarden zijn opgenomen in het Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Kavels 13-06 en 13-08 of Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden, Kavels 13-06 en 13-08 (Bijlage 1 d).
Voornoemde voorwaarden gelden naast de overige voorwaarden die zijn omschreven in de selectiebrochure en de bijbehorende bijlagen.

2 Kavelinformatie

Centrumeiland

IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor zo'n 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase nadert zijn voltooiing. Met de ontwikkeling van Centrumeiland is de start van de tweede fase IJburg ingeluid. Het eiland ligt aan de oostzijde van IJburg en grenst aan Haveneiland-Oost.

Archipel

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat de IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrumeiland het geografische hart van IJburg. Het landmaken van het volgende eiland, Strandeiland, is inmiddels in volle gang bezig. Totdat het zand daadwerkelijk is opgespoten, is Centrumeiland nog het laatste eiland van IJburg. In de toekomst zal Centrumeiland centraal in de archipel liggen.

Stedenbouwkundige opzet Centrumeiland

Binnen de archipel kent de algemene stedenbouwkundige opzet van Centrumeiland een strakke verkaveling met rechte hoeken en lijnen. Toch heeft elk eiland een eigen karakter. Haveneiland kenmerkt zich door lange doorgaande lijnen en grote stadsblokken. Centrumeiland krijgt ook een stedelijk woonmilieu, maar met een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er geen lange doorgaande lijnen, maar pleinen, groene plekken en korte straten. In plaats van projectmatige stadsblokken komt hier een groot aandeel aan zelfbouwwoningen.



Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Dit is hoog in vergelijking met IJburg eerste fase, zeker gezien de ligging ten opzichte van de rest van de stad. Een dergelijke dichtheid is meer gangbaar op een binnenstedelijke locatie en bewerkstelligt het intieme binnenmilieu. De compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Ruimte voor voorzieningen wordt op verschillende plekken in de plinten gereserveerd. In het binnengebied van het eiland is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een school komt aan het centrale plein te liggen in de autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is voornamelijk gericht op de fietser en voetganger. In deze autoluwe wijk is de auto te gast.

Op Centrumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's 'Bewegende stad', 'Duurzaamheid' en 'Tijdelijke initiatieven'. Dit zie je terug in de inrichting van de openbare ruimte.

Pionieren

Centrumeiland is een nieuwe wijk in wording. Het is een plek waar zand en wind nu vrij spel hebben, maar waar in de loop van de tijd een woongemeenschap zal ontstaan. Op dit moment wordt de grond bouwrijp gemaakt. Blok 13 is het negende blok dat ontwikkeld zal worden. De zelfbouwers voor blok 10, 11, 14, 15, 7, 8, 4, 12, 9 en 13 zijn inmiddels voor het grootste deel geselecteerd. De eerste bewoners hebben hun intrek genomen op Centrumeiland en er wordt al veel gebouwd. Toch betekent voor de zelfbouwers die zich in deze fase van de ontwikkeling van het eiland inschrijven dat zij aan het pionieren zijn en dat er in het begin nog weinig voorzieningen zullen zijn. Ook zijn nog niet alle uitgangspunten en kaders voor de verdere ontwikkeling van het eiland volledig bekend. Alle voorbehouden en informatie hierover staan in de kavelregels, de toelichting op de kavelregels en de erfpachtaanbieding.

Centrumeiland op dit moment – hoewel het eiland voor Amsterdamse begrippen relatief hoog gelegen is – formeel gezien nog buitendijks gebied. De betrokken overheden zijn bezig om de waterkering binnen de wettelijke kaders aan te wijzen als primaire waterkering en er een regulier binnendijks gebied van te maken.

Openbare ruimte

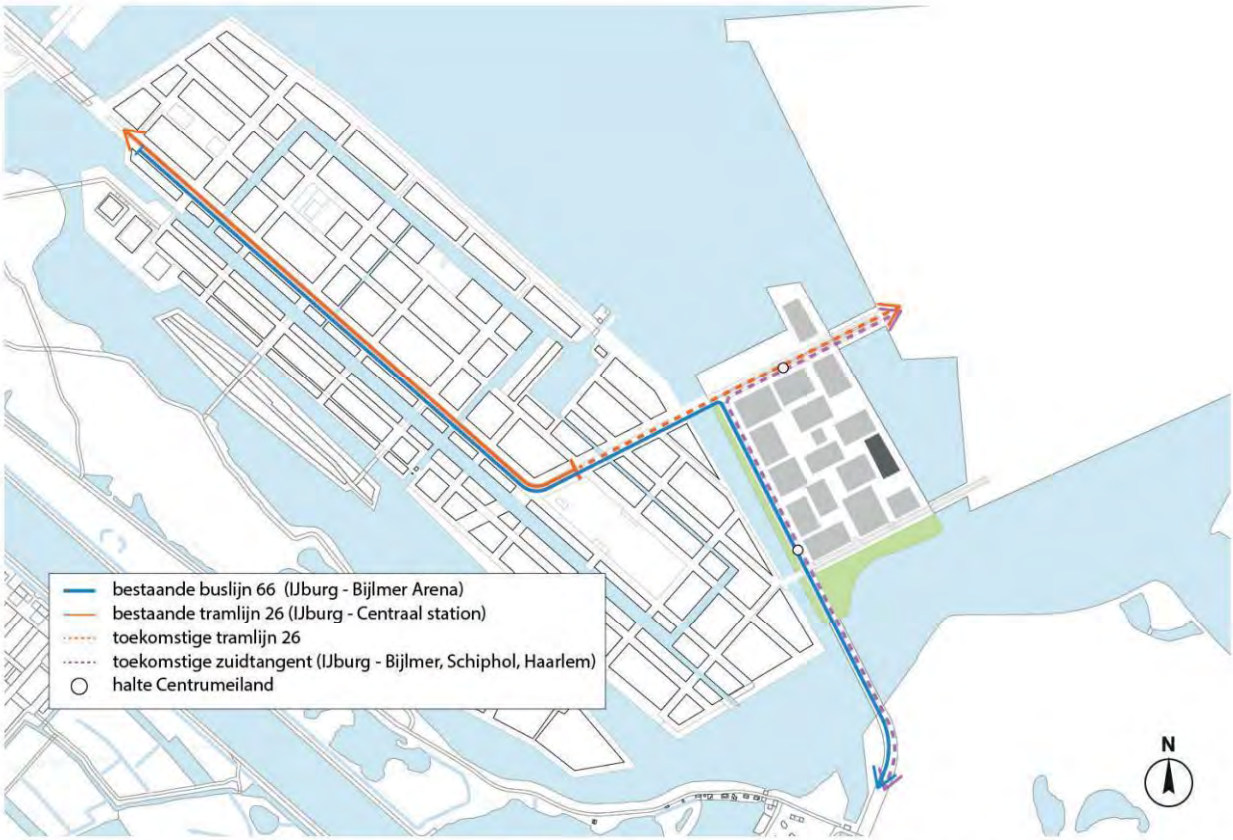
Bijzonder aan het eiland is het hoogteverschil. Het centrale plein met daaraan de school ligt op het hoogste punt, een terp van circa 5,50 meter boven NAP. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Trappen en hellingen om de hoogteverschillen te overbruggen geven de openbare ruimte een eigen karakter.

Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein komt een bomencarré. Op de rest van het eiland zullen groene velden met voornamelijk gras en bomen komen, met eventueel vaste beplanting in de vorm van borders of heesters.

In de openbare ruimte worden de thema's van Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd bewoners bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de aanleg van de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hier aan bij.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema 'rainproof'. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Het regenwater dient ook deels op de eigen kavel te worden opgevangen. Zie hiervoor ook de informatie over rainproof in de kavelsregels.

Centrumeiland is een wijk met overwegend zelfbouw. Dat betekent dat bouwprocessen in een straat ongelijktijdig plaatsvinden. Om te voorkomen dat de straat wordt kapotgereden door het bouwverkeer richt de gemeente de openbare ruimte pas definitief in wanneer het merendeel van alle woningen of alle woningen aan beide



(Toekomstige) connecties van het openbaar vervoer. Blok 13 staat aangegeven in donkergrijs. Tram 26 in rood, busverbinding in blauw.

zijden zijn opgeleverd. Tot die tijd draagt de gemeente er zorg voor dat er een tijdelijke verharding naar de opgeleverde woningen ligt. Dit betekent dat u geruime tijd in een tijdelijke situatie kunt wonen. Om misverstanden te voorkomen, vinden wij het belangrijk dat u hiervan op de hoogte bent.

Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is gestart met de aanleg van dit WKO-systeem. Ondertussen is het in bedrijf en zijn de eerste huishoudens hier op aangesloten.

Als zelfbouwer bent u niet verplicht aan te sluiten op het WKO-systeem. De gemeente voorziet echter niet in Stadswarmte of een gasaansluiting. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem. Als u aansluit op het WKO-systeem dan zijn er in het bouwbesluit geen aanvullende eisen gesteld aan de woning, maar wel is er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het systeem zo goed en energiezuinig mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Meer informatie hierover is op te vragen bij Eteck (zie kavelregels).

Bereikbaarheid

Centrumeiland is een bijzondere wijk, want voetgangers krijgen op straat veel ruimte. Lopen en spelen wordt gestimuleerd. Auto's zijn hierdoor ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op de eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij. Zo ontstaat er een voetgangerszone vanaf het plein, langs de school, naar de oostelijke waterrand.

Ondanks dat er minder ruimte is voor de auto dan gebruikelijk, zijn wel alle blokken bereik-

baar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kinderwagens en rolstoelen. De hoofdontsluitingen voor de auto bevinden zich aan de zuidzijde aan de Strandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Behalve enkele hoofdstraten die nodig zijn voor de ontsluiting van de auto, wordt het openbare gebied hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied.

Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is bij een autoluwe wijk belangrijk. Er is een reservering voor een halte van de IJtram, tram 26, bij de ontsluiting op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland (IJburg 1e fase) afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling op het toekomstige Strandeiland. Naar verwachting zal dit in elk geval tot 2023 duren. Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn. Op de Pampuslaan ligt tevens een reservering voor een tweede hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en Strandeiland.

In een duurzame, op bewegen gerichte wijk wordt doorgaans veel gefietst. Een goede, comfortabele oplossing voor het stallen van de fietsen op eigen terrein voor bewoners is belangrijk. Bewoners dienen de parkeerplekken voor fietsen op eigen terrein te realiseren. In de openbare ruimte zullen fietsenrekken voor bezoekers geplaatst worden (0,5 fietsparkeerplek per woning).

Fasering Centrumeiland

Centrumeiland wordt een gemengde wijk met circa 70% zelfbouwwoningen van verschillende typen. Er komt ongeveer 20% aan sociale huur en 10% aan projectmatige ontwikkelingen voor een paar bijzondere blokken. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m² sociaal-maatschappelijke (waaronder een school) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoren en detailhandel).

Centrumeiland wordt gefaseerd uitgegeven. De eerste tranche die is uitgegeven is tranche 1, gelegen in de zuidwesthoek. Deze bestaat uit vier bouwblokken (Blok 10, 11, 14 en 15) die in totaal bestaan uit circa 350 woningen. De opvolgende tranche was tranche 2 en bestaat wederom uit vier bouwblokken (Blok 7, 8, 4 en 1). Hiervan zijn Blok 7 en 8 in 2018 uitgegeven en blok 4 in 2019. Blok 12 is in 2019 uitgegeven. Blok 1 wordt door een projectontwikkelaar ontwikkeld. De opvolgende tranches worden stap voor stap binnen de kaders van het algemene bestemmingsplan verder uitgewerkt.

Bedrijven en voorzieningen

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor (nu nog niet voorziene) maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn er verschillende buurtvoorzieningen gepland. Het gaat in ieder geval om een school, maar denk ook aan een kinderdagverblijf en lokale horeca. Hiervoor is plaats gereserveerd in de plinten. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke objecten. Het uiteindelijke programma zal stapsgewijs gerealiseerd worden. De wijk krijgt groene en open plekken die zullen variëren in gebruik. Er zullen bijvoorbeeld speelplekken voor verschillende leeftijden komen.

Blok 13

Blok 13 is het negende blok dat wordt uitgegeven en is gelegen in tranche 3 aan de westzijde van het eiland. In Blok 13 zijn twee kavels bestemd voor een CPO bouwgroep. Kavel 13-06 is gelegen in het midden van het blok en bestaat uit twee bouwdelen met een bijbehorende tuin ertussen. De kavel grenst aan beide kanten aan de straat. Deze kavel is geschikt voor minimaal 8 en maximaal 12 woningen. Kavel 13-08 is gelegen aan de kop van het blok. De Kavel kijkt uit op een groenvoorziening en het water. Deze kavel is geschikt voor minimaal 12 en maximaal 19 woningen. Het blok bestaat verder uit negen kavels voor Individuele Zelfbouw en drie kavels voor Samen in het Klein en een kavel voor sociale woningbouw.

In deze selectiebrochure wordt uitsluitend de Kavels 13-06 en 13-08 (voor bouwgroepen) aangeboden. De andere kavels (Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein) zijn reeds al toegewezen.



Ligging Blok 13 op Centrumeiland (grijs gearceerd)

Niet-woonfuncties

Maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden voor praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis, zie hiervoor ook het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Voor Centrumeiland gelden specifieke duurzaamheidsdoelstellingen. Deze hebben betrekking op twee thema's: Energieneutraal en Rainproof. Energieneutraal houdt in dat het energieverbruik op het eiland zo laag mogelijk en het aandeel lokaal duurzaam geproduceerde energie zo groot mogelijk moeten zijn. Rainproof heeft betrekking op het verwerken en benutten van regenwater (zie ook: rainproof.nl). Beide thema's worden ook beschreven in de kavelregels (Bijlage 5). In de selectiedoelstellingen (zie ook 3.1) komen deze thema's ook terug, de inschrijving wordt hierop beoordeeld.

Publiekrecht

Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het privaatrechtelijk traject. In het publiekrechtelijke traject maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afweging (inclusief welstand). Er geldt op dit moment een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht dat per tranche wordt uitgewerkt. Het Uitwerkingsplan Tranche 3, waar Blok 13 in ligt, is vastgesteld. Deze is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven die leidt tot het sluiten van een optieovereenkomst met de door de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon voor kavels 13-06 en 13-08. Op Kavel 13-06 kunnen 8 tot 12 woningen gerealiseerd worden en op 13-08 kunnen 12 tot 19 woningen gerealiseerd worden.

Een CPO Bouwgroep mag slechts aan één selectieprocedure tegelijkertijd deelnemen. De selectieprocedure die in deze brochure beschreven wordt betreft een inschrijvingsprocedure voor twee kavels waarbij bouwgroepen kunnen aangeven welke kavels hun voorkeur hebben.

3.1 Doelstellingen

De doelstelling van deze selectieprocedure is het selecteren van twee CPO bouwgroepen. De geselecteerde CPO bouwgroep is naar het oordeel van de gemeente de best beschikbare groep om de betreffende kavel te ontwikkelen. De best beschikbare CPO bouwgroepen zijn de groepen die voldoen aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in onderhavige selectiebrochure en de kavelregels (Bijlage 5) en zo hoog mogelijk scoort op de volgende subdoelstellingen (in volgorde van prioriteit) door deze zo concreet mogelijk te beschrijven:

1. De mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen voor de bouwgroepleden gedurende het ontwikkel- en bouwproces.
2. De mate van zekerheid dat de kavel daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning. Hierbij zijn van belang:
   - stabiliteit van de groep
   - realisme t.a.v. de verhouding tussen ambities en kosten
   - realistische planning
3. De mate waarin de betreffende kavel duurzaam ontwikkeld en gebouwd wordt: welke ambities heeft de bouwgroep onder meer ten aanzien van rainproof en energieneutraal ontwikkelen en hoe wordt dit gewaarborgd?
4. Toegevoegde waarde Centrumeiland op buurtniveau: wat draagt de groep bij aan Centrumeiland?

3.2 Minimumeisen voor deelname

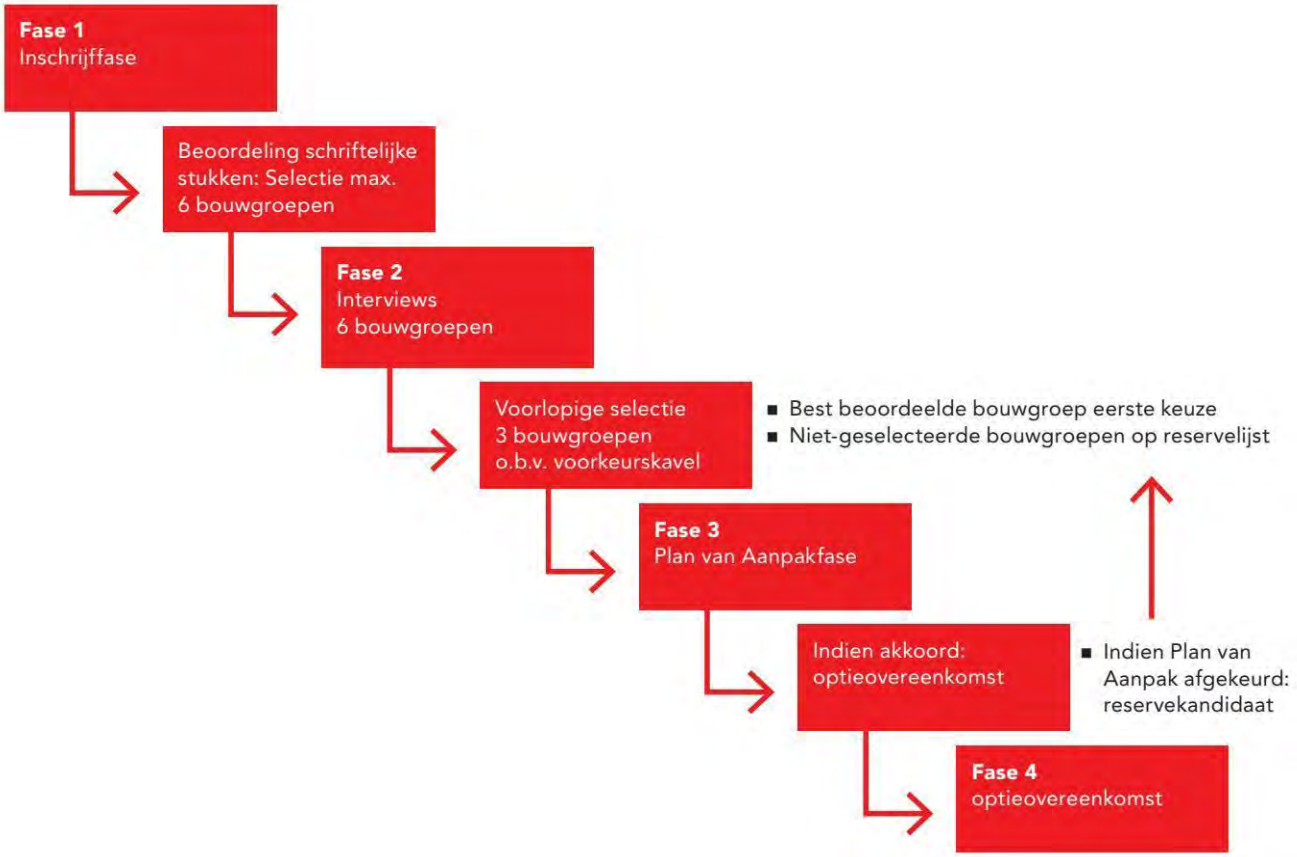
Om een inschrijving te mogen doen dient de inschrijver te voldoen aan de volgende minimumeisen:

1. De CPO bouwgroep moet
   a. uiterlijk op 17 december 2020 zich hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-formulier; en
   b. uiterlijk op 8 januari 2021 een intakegesprek hebben gehad met het team Zelfbouw,
2. De inschrijver dient een CPO bouwgroep te vertegenwoordigen waarvan voor tenminste een kwart (25%) van de te bouwen woningen bouwgroepleden bekend zijn met een minimum van vier bouwgroepleden. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier (of in een later stadium het toetredingsformulier) persoonlijk en in eigen naam hebben ondertekend.

3.3 Overzicht procedure en toelichting per fase

De procedure is opgedeeld in vier fasen. De inschrijffase (fase 1), de interviewfase (fase 2), de plan van aanpakfase (fase 3) en de optieovereenkomst fase waarin door de CPO bouwgroep een rechtspersoon moet worden opgericht (fase 4).

In fase 1 (inschrijffase incl. schriftelijke documenten) kunnen CPO bouwgroepen inschrijven die zijn geregistreerd in de centrale kaartenbak op uiterlijk 17 december 2020 en uiterlijk op 8 januari 2021 een intakegesprek hebben gehad met het Team Zelfbouw. Voor verdere informatie over voorgaande wordt verwezen naar paragraaf 1.3 en 3.3.1.



Voor fase 2 (interviewfase) worden de zes CPO bouwgroepen met de hoogste score voor de schriftelijke documenten uit fase 1 uitgenodigd om deel te nemen aan de interviews. Na fase 2 gaat er één CPO Bouwgroep door naar fase 3 (plan van aanpak). Hierbij geldt dat de bouwgroep die het hoogst gescoord heeft in fase 1 en 2 wordt toegelaten tot de plan van aanpakfase van de kavel van de eerste voorkeur. De bouwgroep die het op één na hoogst gescoord heeft, heeft de tweede keus (op basis van de aangegeven voorkeursvolgorde). Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 en 3.3.4. Indien er gelijke scores zijn behaald, zal er door een notaris een rangvolgorde worden geloot. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Vervolgens stelt in fase 3 (plan van aanpak-fase) één CPO bouwgroep per kavel een plan van aanpak op. Als het plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen krijgt (de door) deze CPO bouwgroep (opgerichte rechtspersoon), zie fase 4, de gelegenheid om een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5 en 3.3.6

3.3.1 Inschrijffase en schriftelijke documenten (fase 1)

CPO bouwgroepen die bij de gemeente geregistreerd zijn als CPO bouwgroep, zoals omschreven in paragraaf 1.3 van de selectiebrochure, kunnen zich inschrijven voor de onderhavige selectieprocedure. Het inschrijfformulier kan worden gedownload op www.amsterdam.nl/zelfbouw, het inschrijfformulier is als bijlage 1a benoemd bij de selectiebrochure.

Geïnteresseerde CPO bouwgroepen geven door het volledig invullen en tijdig indienen van het inschrijfformulier (bijlage 1a) aan dat ze willen meedingen naar de optieovereenkomst voor de betreffende kavel. Op het inschrijfformulier geeft de bouwgroep haar voorkeursvolgorde aan voor de kavels. Er kan ook voor slechts één kavels worden ingeschreven. Deze keuze kan niet meer worden gewijzigd.
Naast het inschrijfformulier dienen de CPO bouwgroepen een schriftelijke motivering en risicoanalyse in te leveren (Bijlage 1b en 1c) die door de selectiecommissie worden beoordeeld. Het doel is inzicht te verkrijgen in de motivatie van de CPO bouwgroep en of de belangrijkste risico's van

het project geïdentificeerd zijn en gemanaged worden. In paragraaf 3.4 van de selectiebrochure wordt de selectiecommissie verder toegelicht en in paragraaf 3.5 staat beschreven hoe de selectiecommissie – aan de hand van de in hoofdstuk 3.1 geformuleerde doelstellingen de documenten beoordeelt.

De documenten die bij de inschrijving aangeleverd dienen te worden, zijn:
- Inschrijfformulier CPO Bouwgroep Centrumeiland, Blok 13, Kavels 13-06 en 13-08, zie Bijlage 1a
- Schriftelijke motivering (maximaal twee A4, opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1b;
- Risicoanalyse (maximaal twee A4, opmaak mag niet worden aangepast), zie Bijlage 1c;
- Interviewplanningsformulier (wordt na inschrijffase toegezonden, Bijlage 2).

De selectiedocumenten kunnen worden gedownload van de website van de projectorganisatie: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

Inschrijfformulier

Door middel van het inschrijfformulier schrijft de betreffende CPO Bouwgroep zich in om deel te nemen aan de betreffende selectieprocedure en in ditzelfde inschrijfformulier verklaart de inschrijver namens de CPO Bouwgroep en de op dat moment bekende bouwgroepleden dat er wordt voldaan aan de in dat formulier gestelde voorwaarden. Ook verklaren de dan bekende bouwgroepleden dat zij de inschrijver als vertegenwoordiger van de CPO Bouwgroep aanwijzen en te voldoen aan de op hem/haar van toepassing zijnde voorwaarden, zoals vermeld op het inschrijfformulier.

Op het inschrijfformulier geeft de inschrijver namens de CPO bouwgroep aan op welke datum de CPO bouwgroep is geregistreerd in de kaartenbak. De inschrijving dient uiterlijk 17 december 2020 te hebben plaatsgevonden. Een kopie van de bevestigingsmail van registratie door het Team Zelfbouw én een scan van het registratieformulier dienen te worden bijgevoegd. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan is de inschrijving ongeldig.

Voorts wordt op het inschrijfformulier aangegeven op welke datum het intakegesprek met Team Zelfbouw heeft plaatsgevonden.

Schriftelijke motivatie

De CPO bouwgroep geeft in het Format schriftelijke motivering (Bijlage 1b) argumenten/stellingen op basis waarvan de CPO bouwgroep meent dat deze de selectiedoelstellingen zoals benoemd onder paragraaf 3.1 gaat realiseren. Met andere woorden: wat zijn de sterke punten van de CPO bouwgroep en de mogelijkheden die de CPO bouwgroep ziet voor de kavel, dit gerelateerd aan de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1 en de kavelinformatie zoals opgenomen in de kavelregels (Bijlage 5).

Risicoanalyse

Bij de ontwikkeling van een (zelfbouw)project treden er altijd ongewenste gebeurtenissen op waarop actie ondernomen dient te worden om te voorkomen dat het eindresultaat in gevaar komt. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan succesvolle ontwikkeling dient de CPO bouwgroep een risicoanalyse uit te voeren voor het ontwikkelingstraject. In het Format risicoanalyse (Bijlage 1c) dient de CPO bouwgroep de belangrijkste externe risico's (d.w.z. risico's die buiten de directe invloedssfeer van de CPO bouwgroep vallen) en de bijbehorende beheersmaatregelen te beschrijven. Daarnaast dient naar voren te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavels die in deze selectieprocedure worden aangeboden. Hierbij dient de CPO bouwgroep de risico's te prioriteren: van belangrijk naar minder belangrijk. Het is niet te bedoeling om zo veel mogelijk risico's te noemen, het is belangrijker om de echte risico's te identificeren en de beheersing ervan te omschrijven.

Voor alle documenten geldt dat er voorgeschreven formats zijn die ingevuld dienen te worden door de CPO bouwgroep. Deze formats kunnen worden gedownload van de website (www.amsterdam.nl/zelfbouw). Het is niet toegestaan om de opmaak, grootte of tekst van de formats aan te passen of andere documenten in plaats van of ter aanvulling op de formats te gebruiken. Alleen tijdig ingediende, correct ingevulde en complete documenten worden beoordeeld.

Indienen documenten

De inschrijfperiode voor deze selectieprocedure start op 18 december 2020 en eindigt op 5 februari 2021. Het inschrijfformulier (inclusief scan bevestigingsmail en registratieformulier en verdere bijlagen) dient, 5 februari 2021, **12.00 uur 's middags** per e-mail te zijn ingediend, t.a.v. Robbert Rogge via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. U ontvangt een bevestiging na ontvangst.

Voorwaarden inschrijving CPO bouwgroep (in aanvulling op hetgeen vermeld in paragraaf 1.7)

Als CPO bouwgroep kunt u niet gelijktijdig deelnemen aan meerdere selectieprocedures van gemeentelijke zelfbouw. Zolang uw CPO bouwgroep nog deelneemt aan een selectieprocedure voor een andere kavel kunt u niet aan deze selectieprocedure deelnemen. Mocht uw CPO bouwgroep aan een selectieprocedure voor een andere kavel deelnemen, dan wordt uw inschrijving ongeldig verklaard. Een CPO bouwgroep kan zich slechts één keer inschrijven voor de onderhavige selectieprocedure.

Ook wordt de inschrijving van een CPO bouwgroep ongeldig verklaard als de CPO bouwgroep al eerder een optieovereenkomst dan wel erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de gemeente Amsterdam met betrekking tot het gemeentelijke zelfbouwaanbod voor bouwgroepen waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 2013 openstelde.

Voorwaarden m.b.t. natuurlijke personen die deel uitmaken van CPO bouwgroep
(in aanvulling op hetgeen vermeld in paragraaf 1.7)

Natuurlijke personen/bouwgroepleden worden uitgesloten van deelname aan de onderhavige selectieprocedure indien:

- Hij/zij of een lid van zijn/haar huishouden reeds een optieovereenkomst of een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de gemeente Amsterdam voor een zelfbouwwoning uit het gemeentelijke zelfbouwaanbod van zelfbouwkavels waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming openstelde in de periode vanaf 8 juni 2013;
- Hij /zij of een lid van zijn/haar huishouden deelneemt in een andere CPO Bouwgroep waarmee de gemeente Amsterdam reeds een optieovereenkomst of een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot het gemeentelijk zelfbouwaanbod voor bouwgroepen of Mede Opdrachtgeverschap in de periode vanaf 8 juni 2013 ;
- Hij/zij of een lid van zijn/haar huishouden onderdeel uitmaakt van een andere CPO Bouwgroep, welke CPO Bouwgroep deelneemt aan onderhavige selectieprocedures of een andere lopende selectieprocedure voor gemeentelijke zelfbouw.

Indien na het uitsluiten van deze natuurlijke persoon/bouwgroeplid blijkt dat de CPO Bouwgroep niet voldoet aan de minimumeisen voor deelname wat betreft het aantal deelnemers zal de inschrijving ongeldig worden verklaard.

Toetsen gegevens

Er vindt een toetsing plaats waarbij niet tijdig ingediende, incomplete of niet rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulieren ongeldig worden verklaard (tenzij administratieve onjuistheden tijdig zijn hersteld, zie hieronder). De gegevens die de CPO bouwgroep heeft aangeleverd voor de kaartenbak (inclusief mutaties) dienen overeen te komen met de gegevens zoals aangeleverd bij het inschrijfformulier.

Het inschrijfformulier dient als één geheel en volledig ingevuld te worden zonder de tekst aan te passen en voorzien te zijn van originele handtekeningen van de reeds bekende bouwgroepleden. Inschrijfformulieren die hier niet aan voldoen (te denken valt bijvoorbeeld aan gescande handtekeningen, zelf opgestelde verklaringen van bouwgroepleden e.d.) worden ongeldig verklaard.

Ingeval van administratieve onjuistheden of gebreken in de inschrijving, die niet leiden tot vervalsing van de mededinging, krijgt de inschrijver de gelegenheid om een gebrek of onjuistheid te herstellen en betreffende stuk(ken) opnieuw in te dienen of aan te vullen. Dit gebeurt binnen een termijn van 2 werkdagen, gerekend vanaf het moment dat het gebrek is geconstateerd en kenbaar gemaakt aan de inschrijver.

Op uiterlijk 19 februari 2021 stelt de gemeente de definitieve lijst van CPO bouwgroepen vast die zich geldig hebben ingeschreven.

Alle inschrijvers krijgen **uiterlijk 19 februari 2021** per email bericht of de inschrijving geldig is. Bovendien vermeldt de gemeente in haar schriftelijke reactie: de kerngegevens van de inschrijving (naam CPO bouwgroep, naam inschrijver, aantal te realiseren woningen en aantal bouwgroepleden), en of de gemeente een loting, zie paragraaf 3.3.2, zal uitvoeren.

Beoordeling, naar maximaal 6 bouwgroepen
De selectiecommissie beoordeelt de schriftelijke documenten (motivatie en risicoanalyse) van de bouwgroepen die zich hebben ingeschreven (en die eventueel na loting zijn geselecteerd) aan de hand van de doelstellingen (paragraaf 3.1), zoals omschreven in paragraaf 3.4. De zes inschrijvingen met de hoogste score gaan door naar de interviewfase (fase 2). Indien meerdere CPO bouwgroepen een gelijke score hebben behaald, wordt er tussen deze CPO bouwgroepen een loting uitgevoerd, teneinde een rangorde te kunnen vaststellen. Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. Uiterlijk 5 maart 2021 ontvangt u een bericht over deelname aan de interviews.

Interviewplanningsformulier voor fase 2
In de volgende fase (interviewfase, fase 2) wordt er per CPO bouwgroep een groepsinterview gehouden met tenminste 2 en maximaal 3 bouwgroepleden. Om de interviews te kunnen voorbereiden wordt gevraagd de gegevens van de bouwgroepleden aan te geven op het interviewplanningsformulier. Dit formulier wordt in een later stadium na inschrijving toegezonden. Het interview wordt in elk geval gehouden met de inschrijver, tevens bouwgroeplid.
In 3.3.2 wordt verder toegelicht wat het doel van de gesprekken is, hoe het gesprek zal verlopen en hoe dit beoordeeld wordt.

3.3.2 Interviewfase (fase 2)

Zoals hiervoor aangegeven wordt er in de interviewfase per CPO bouwgroep een groepsinterview gehouden met minimaal twee en maximaal drie bouwgroepleden. De interviews vinden plaats in de periode van 22 t/m 26 maart 2021. De gemeente is ervan overtuigd dat de mate waarin de CPO bouwgroep de mogelijkheden en de uitdagingen van het zelfbouwproject doorgrondt en managet van groot belang is voor het succesvol ontwikkelen van de kavel. Van de gekozen bouwgroepleden wordt verwacht dat zij dit het beste in beeld hebben en dit het beste over het voetlicht kunnen brengen.
De gemeente wil in ieder geval de inschrijver, tevens bouwgroeplid, interviewen omdat deze een leidende rol speelt in de procedure met de gemeente. De CPO bouwgroep dient de overige bouwgroepleden zelf te selecteren. Hierbij is het van belang de personen te selecteren die, naar de mening van de CPO bouwgroep, het beste inzicht verschaffen in het voorgenomen zelfbouwproject naast de inschrijver.

Het interview duurt ongeveer 45 minuten. Het interview is een gesprek tussen de interviewer en de bouwgroepleden en wordt in het bijzijn van de selectiecommissie gehouden. Het gesprek is bedoeld als toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt gekeken in hoeverre de te interviewen personen het zelfbouwproject overzien. Dit alles in het licht van de doelstellingen zoals beschreven in 3.1.

De selectiecommissie beoordeelt de interviews, zoals omschreven in paragraaf 3.5.

3.3.3 Van maximaal zes CPO bouwgroepen naar één CPO bouwgroep per kavel (2 bouwgroepen) in fase 3

Om door te gaan naar de plan van aanpakfase (fase 3) dient de gemiddelde score voor de schriftelijke documenten (fase 1) en het interview (fase 2) een 6 of hoger te zijn. De CPO bouwgroepen met de hoogste gewogen score (zie onderstaande tabel) voor de documenten uit fase 1 en de interviews uit fase 2 gaat door naar de plan van aanpakfase, de overige CPO bouwgroepen worden, bij een gemiddelde score van 6 of hoger, op de reservelijst geplaatst. Hierbij geldt de volgende weging:

Onderdeel	Weging
Schriftelijke fase (documenten)	40%
Interview	60%

Indien meerdere CPO bouwgroepen een gelijke hoogste score hebben behaald, wordt er tussen deze CPO bouwgroepen een loting uitgevoerd, teneinde een rangorde te kunnen vaststellen.

Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd. CPO bouwgroepen die aan de loting deelnemen, kunnen bij de loting aanwezig zijn. De datum waarop een mogelijke loting ten overstaan van de notaris zal plaatsvinden is op 16 april 2021. Het exacte tijdstip wordt gelijktijdig met de melding van het plaatsvinden van de loting per email gecommuniceerd aan de betreffende CPO bouwgroepen.

De uitnodiging voor de plan van aanpakfase (fase 3) wordt na het voeren van de laatste interviews, (uiterlijk 22 april) gestuurd naar de twee CPO bouwgroepen met de hoogste score of indien van toepassing, de twee CPO bouwgroepen met het hoogste rangnummer na loting.

Op dat moment krijgen ook CPO bouwgroepen die niet worden uitgenodigd voor de plan van aanpakfase bericht. Deze CPO bouwgroepen krijgen tevens bericht of zij nummer één, twee, drie of vier zijn op de reservelijst. Daarvoor dienen zij gemiddeld een 6 of hoger te hebben gescoord voor de inschrijffase en de interviewfase. Bij een gelijke score bepaalt de uitkomst van de loting de volgorde op de reservelijst. Indien één van de kavels in een later stadium vrijkomt, dan wordt deze aangeboden aan de eerstvolgende op de ranglijst, ongeacht diens eerder opgegeven voorkeur. De reservelijst komt na ondertekening van de optieovereenkomst door de winnende bouwgroep te vervallen. Nadien kunnen aan de reservelijst geen rechten ontleend worden.

3.3.4 Plan van aanpakfase (fase 3)

De CPO bouwgroep die is toegelaten tot de plan van aanpakfase wordt gevraagd:

- het idee voor het zelfbouwproject uit te werken tot een compleet **plan van aanpak**. Dit met inachtneming van de selectiedoelstellingen en kavelregels en in overeenstemming met hetgeen zij in de schriftelijke documenten (fase 1) en de interviews (fase 2) heeft verkondigd te zullen doen en op basis waarvan zij is toegelaten tot de plan van aanpakfase.
- een **actuele ledenlijst** aan te leveren met daarbij de toe- en uittredingsformulieren (bijlage 1d en 1e) waaruit de mutaties blijken.

Plan van aanpak

Het plan van aanpak moet voldoen aan:

- de kavelregels (zie Bijlage 5);
- de in deze brochure aangegeven planning (zie hoofdstuk 6);

En moet bestaan uit een omschrijving van het project met daarin tenminste:

- Een beschrijving van de geplande ontwikkeling met daarin het aantal woningen
- De woninggroottes en een beschrijving en oppervlaktes van alle andere functies en ruimten;
- Een schets[1] met globale plattegronden van alle verdiepingen;
- Een beschrijving van de duurzaamheidsambities van de CPO bouwgroep:
  - De mate waarin en de manier waarop de betreffende kavel Energieneutraal ontwikkeld wordt;
  - De mate waarin en de manier waarop de betreffende kavel Rainproof ontwikkeld wordt;
- Aanpak van de ontwikkeling (o.a. de wijze, waarop de bouwgroep de nodige expertise aantrekt en duurzaamheid (en onderhoud) van het project waarborgt);
- Een planning passend binnen de door de gemeente gestelde deadlines (o.a. maximaal 2 jaar tot vestiging erfpachtrecht en het realiseren van de bebouwing binnen twee jaar na het vestigen van het erfpachtrecht);
- Een financiële onderbouwing, deze omvat tenminste:
  - Een begroting met een inschatting van de kosten en de marktwaarde van de woningen;
  - Een beschrijving van de wijze waarop de bouwgroep de financiering regelt;

1 schets : Het is niet de bedoeling dat er in deze fase uitgewerkte ontwerpvoorstellen ingediend worden. De gevraagde schets dient om een beeld te krijgen van de hoeveelheid woningen, de oppervlaktes van die woningen in relatie tot het toegestane bouwvolume en in relatie tot het aantal deelnemers in de groep.

  - Onderlinge afspraken die de bouwgroepleden maken bij afwijkingen van de begroting waaronder zowel financiële meevallers als tegenvallers worden gerekend;
- Een uitgebreide risicoanalyse (benoemen van de voornaamste risico's en wijze, waarop de CPO bouwgroep deze managet). Deze risicoanalyse is uitgebreider dan de risicoanalyse die de CPO bouwgroep heeft ingediend tijdens de inschrijffase (fase 1). Naast een uitgebreidere beschrijving van de externe risico's worden ook interne risico's en beheersmaatregelen beschreven.
- Zeggenschap en bevoegdheidsverdeling, o.a. de wijze, waarop de bouwgroep leden bindt, omgaat met eventuele geschillen binnen de CPO bouwgroep en de zeggenschap regelt, bijvoorbeeld t.a.v. architectenkeuze, teken- en beslisbevoegdheid en besluiten over ontwerp, de uitgaven en het proces. Hierbij dient duidelijk te worden welke zeggenschap de huidige en later toetredende bouwgroepleden hebben en hoe deze zeggenschap gedurende het ontwikkel en bouwproces (juridisch) geborgd wordt. Ook moet hieruit blijken dat het om een aanpak gaat die past binnen de definitie CPO.
- Groepsvorming (indien de CPO bouwgroep nog niet compleet is of tussentijds leden verliest); de wijze, waarop nieuwe bouwgroepleden geworven worden.
- De wijze waarop zal worden omgegaan met toekomstige woningen waarvoor gedurende het ontwikkelproces (tot uitgifte erfpacht) nog geen bouwgroeplid bekend is.
- De wijze waarop een rechtspersoon zal worden opgericht.

Dit alles overeenkomstig hetgeen de CPO bouwgroep bij de inschrijving (fase 1 t/m 2 van de selectieprocedure) heeft toegezegd.

Actuele ledenlijst
In de periode tussen inschrijving (fase 1) en de uitnodiging voor de plan van aanpakfase (fase 3) zijn er mogelijk nieuwe leden tot de bouwgroep toegetreden. Indien de samenstelling van de bouwgroep is gewijzigd ten opzichte van het ingediende inschrijfformulier dient de CPO bouwgroep een actuele ledenlijst toe te voegen. Op deze lijst staan alle leden met volledige naam en geboortedatum vermeld.

Ook voor nieuw toetredende leden geldt dat zij instemmen met hetgeen is opgenomen in de onderhavige selectieprocedure en zich hier aan conformeren. Zij dienen derhalve het Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden (bijlage 1d) te ondertekenen met originele handtekening. Indien een bouwgroeplid is uitgetreden dient aan de ledenlijst een ondertekende 'Verklaring uittredend bouwgroeplid' (bijlage 1e) van het betreffende bouwgroeplid te worden toegevoegd.

Toetsen plan van aanpak en ledenlijst
De gemeente toetst het plan van aanpak aan de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1, welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande eisen. Ook dient het plan van aanpak samen met het inschrijfformulier en de documenten uit fase 1 (motivering en risicoanalyse) en de toelichtingen in de interviews (fase 2) een coherent beeld te geven van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan van aanpak voldoet niet aan de eisen als het plan van aanpak bijvoorbeeld niet compleet is, de aanleverdatum voor de plan van aanpakfase niet gehaald wordt of de in de inschrijffase (fase 1) en interviewfase (fase 2) toegezegde plannen en maatregelen van de CPO bouwgroep tijdens de plan van aanpakfase niet realiseerbaar blijken te zijn. Indien het plan van aanpak niet aan de eisen voldoet zoals hiervoor opgesomd genoemd, dient de betreffende CPO bouwgroep dit op zodanige wijze aan te passen, zo nodig op aanwijzing van de gemeente, waardoor het plan van aanpak alsnog aan de eisen kan voldoen.

Als voorbeeld van een coherent beeld: Wanneer de CPO bouwgroep in de schriftelijke motivatie (inschrijffase, fase 1) een hoge duurzaamheidsambitie geformuleerd heeft, kan dit leiden tot hogere bouwkosten. De ingediende beschrijving van de duurzaamheidsambities en de begroting in het plan van aanpak en de aangegeven duurzaamheidsambities in de schriftelijke motivatie en interviews dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

De gemeente toetst de ledenlijst op basis van:
- de minimumeisen zoals beschreven in paragraaf 3.2;
- Het inschrijfformulier (indien leden zijn toe- of uitgetreden dient aan de ledenlijst een

ondertekend "Toetredingsformulier CPO Bouwgroepleden" of "Verklaring uittredend bouwgroeplid").

Uiterlijk 18 juni 2021 dient het plan van aanpak te voldoen aan bovenstaande en per mail te worden ingediend bij Robbert Rogge, zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

Om te voorkomen dat op 18 juni 2021 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de bouwgroep **uiterlijk 4 juni 2021** een concept plan van aanpak indienen bij Robbert Rogge, zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. De gemeente toetst of het concept plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen.

Indien de CPO bouwgroep niet in staat blijkt om (tijdig) een plan van aanpak aan te leveren dat coherent is met het inschrijfformulier, de documenten en de toelichtingen in de interviews, wordt de optieovereenkomst niet aan de CPO bouwgroep gegund.

In dat geval zal de CPO bouwgroep die nummer één is op de reservelijst, worden toegelaten tot de plan van aanpakfase. Als ook deze CPO bouwgroep niet tijdig een, of geen, plan van aanpak aanlevert, dat aan de hiervoor genoemde eisen en coherentie voldoet, dan wordt de optieovereenkomst evenmin aan deze CPO bouwgroep gegund. In dat geval wordt het proces herhaald met de CPO bouwgroep, die als nummer twee op de reservelijst is geplaatst. In het geval ook deze CPO bouwgroep geen plan van aanpak kan opstellen dat aan de hiervoor genoemde eisen en coherentie voldoet, dan zal de gemeente de selectieprocedure beëindigen zonder tot gunning over te gaan. De gemeente herneemt alsdan haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel.

3.3.5 Oprichten rechtspersoon en sluiten optieovereenkomst (fase 4)

Indien de gemeente het plan van aanpak akkoord heeft bevonden, vangt de laatste (vierde) fase van de selectieprocedure aan. In deze fase dient de CPO bouwgroep een vereniging zonder winstoogmerk op te richten.
Voor de vereniging geldt het volgende:

- De leden van de vereniging komen overeen met het inschrijfformulier of, indien van toepassing, de ingediende actuele ledenlijst (aangevuld met toe-en uittredingsformulieren).
- De (bestuurs)leden van deze vereniging dienen leden van de bouwgroep te zijn die ook op het inschrijfformulier, of indien van toepassing de actuele ledenlijst, staan vermeld.
- Het maximum aantal leden van de vereniging komt overeen met het aantal te realiseren woningen.
- De statuten van de rechtspersoon zijn in overeenstemming met het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de doelomschrijving, de wijze waarop de leden zeggenschap krijgen, omgang met geschillen, bevoegdheden leden met betrekking tot verschillende besluiten etc.

In verband met bovenstaande is de CPO Bouwgroep verplicht de actuele ledenlijst te overhandigen inclusief de bijbehorende toe- en uittredingsformulieren en een concept van de statuten ruim voordat de Vereniging wordt opgericht zodat de gemeente de hiervoor genoemde voorwaarden kan controleren.

3.3.6 Sluiten optieovereenkomst

Indien de door de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon voldoet aan bovenstaande (vermeld in paragraaf 3.3.6) zal de gemeente met de opgerichte (en in de Kamer van Koophandel ingeschreven) rechtspersoon een optieovereenkomst conform de bijgevoegde voorbeeld optieovereenkomst (bijlage 3) sluiten. Het in fase 3 door de CPO bouwgroep opgestelde plan van aanpak maakt onderdeel uit van de optieovereenkomst en zal als bijlage bij de optieovereenkomst gevoegd worden. De gemeente heeft het recht aanvullende informatie op te vragen om de informatie die door de CPO bouwgroep gedurende alle voorgaande fasen verstrekt is te verifiëren.

De uiterste datum voor de ondertekening van de optieovereenkomst is 16 juli 2021

3.4 Projectteam

Het projectteam bestaat uit:

- De selectiecommissie, welke bestaat uit drie personen en een reserve lid. Allen zijn beoordelaars met kennis van zelfbouw en/

of bouwprocedures. De selectiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van de schriftelijke motivatie, de risicoanalyse (beiden fase 1), de interviews (fase 2) en het plan van aanpak (fase 3).
- De procesbegeleider, welke verantwoordelijk is voor: De organisatie van de selectieprocedure, de correspondentie, de beoordeling of de ingediende stukken aan de gestelde eisen voldoen en het bewaken van het beoordelingsproces. De procesbegeleider is tevens penvoerder van de beoordeling van de interviews.

3.5 Beoordelingswijze

Om te bepalen wie de best beschikbare CPO bouwgroep is om met de gemeente de optieovereenkomst te sluiten worden de in te dienen documenten (schriftelijke motivatie en risicoanalyse, fase 1) en interviews (fase 2) in consensus beoordeeld door de selectiecommissie. Bij deze beoordeling wordt er gekeken in hoeverre de CPO bouwgroep de doelstellingen van de gemeente, zoals beschreven in paragraaf 3.1, gaat verwezenlijken binnen de geldende randvoorwaarden (kavelregels, bouwenvelop, grondwaarde en planning).

De selectiecommissie gebruikt bij het beoordelen van de documenten en interviews de volgende beoordelingstabel:

Beoordelingstabel	Cijfer
Uitmuntend	10
Goed	8
Neutraal	6
Onvoldoende	4
Slecht	2

De commissieleden beoordelen de documenten en interviews eerst individueel waarna er in consensus één cijfer wordt gegeven. Er worden geen tussenliggende cijfers gegeven (negen, zeven, enz). Nadat de definitieve scores zijn vastgelegd, worden deze bij elkaar opgeteld en gewogen. Dit levert per CPO bouwgroep een gewogen eindcijfer op. Bij een gelijke score zal er worden geloot.

Beoordeling schriftelijke documenten: motivatie en risicoanalyse (fase 1)

De in paragraaf 3.3.1 genoemde schriftelijke documenten worden voorgelegd aan de selectiecommissie.

Wijze beoordeling motivatie

De selectiecommissie beoordeelt de voorgestelde aanpak in relatie tot de doelstellingen (zie paragraaf 3.1) op basis van de verifieerbare prestatie-informatie en niet op basis van eigen expertise.

Wijze beoordeling risico's

De selectiecommissie beoordeelt de relevantie van de risico's op basis van de door de CPO bouwgroep gegeven motivatie waarom een risico belangrijk is en niet op basis van eigen expertise. De selectiecommissie beoordeelt de effectiviteit van de beheersmaatregelen op basis van de door de bouwgroep aangedragen verifieerbare prestatie-informatie en niet op basis van eigen expertise.

Verifieerbare prestatie-informatie:

Met verifieerbare prestatie-informatie wordt bedoeld: het concreet benoemen van prestaties die de CPO bouwgroep gaat leveren en die is onderbouwd met verifieerbare feiten. Bijvoorbeeld een bewering dat een persoon 10 jaar ervaring heeft op een bepaald vakgebied zegt, zonder aan te tonen dat de ervaring in dit geval relevant is, niets over de mate waarin de bewering daadwerkelijk bijdraagt aan het behalen van de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1. Het opnemen van beweringen zonder verifieerbare prestatie-informatie wordt als niet onderscheidend beoordeeld.

Beoordeling interviews (fase 2):

- De interviews zijn bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten.
- De doorgronding van het project door de CPO bouwgroep zal worden beoordeeld aan de hand van interviews met de (maximaal 3) bouwgroepleden.
- De interviews zullen worden opgenomen met als doel dat het interview bij twijfel over de inhoud ervan opnieuw kan worden beluisterd. Er wordt geen verslag gemaakt van de interviews, wel een beoordelingsrapport.

De interviews leiden tot een oordeel over de mate waarin de geïnterviewden het project werkelijk doorgronden. De selectiecommissie beoordeelt alleen de inhoud van de gegeven antwoorden in het licht van de doelstellingen, zoals beschreven in paragraaf 3.1.

3.6 Informatie over de uitslag van de selectie

Als de interviews zijn beoordeeld en de best scorende CPO bouwgroep is uitgenodigd voor de plan van aanpak fase krijgen alle CPO bouwgroepen die hebben meegedaan aan de inschrijffase en de interviewfase een beoordelingsrapport van de selectiecommissie. In dit rapport is de argumentatie van de selectiecommissie voor het behaalde cijfer weergegeven. Ook wordt er een vergelijking met de CPO bouwgroep die is toegelaten tot de plan van aanpakfase gemaakt. De uitslag wordt uiterlijk 22 april 2021 per mail bekend gemaakt.

3.7 Bezwaren en geschillen

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen de uitslag van de selectieprocedure of hoe de gemeente in het kader van de selectie heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken door middel van een dagvaarding bij de daartoe bevoegde rechtbank van Amsterdam. De termijn van 20 dagen is een vervaltermijn. Indien de CPO bouwgroep niet binnen de genoemde termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, heeft de CPO bouwgroep geen aanspraken meer jegens de gemeente terzake van de procedure of de uitslag van de selectie. In dat geval is de uitslag van de selectieprocedure definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan wordt de uitslag van de selectie als een voorlopige uitslag beschouwd tot dat er in kort geding vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop de rechter uitspraak heeft gedaan in kort geding.

Mocht het bezwaar geheel of gedeeltelijk worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het vonnis van het kort geding. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

3.8 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet

De gemeente behoudt zich het recht voor om de selectieprocedure te beëindigen om haar moverende redenen.

In het onderhavige geval is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedingswet 2016 is niet op deze selectieprocedure van toepassing. Tijdens de selectieprocedure worden de beginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht genomen.

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

Voordat de gemeente de bouwrijpe kavel aan de CPO bouwgroep/erfpachters levert (juridische levering) en de CPO bouwgroep kan starten met bouwen, sluit de door de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon achtereenvolgens de volgende overeenkomsten met de gemeente: een optieovereenkomst en een erfpachtovereenkomst.

4.1 Optieovereenkomst

De geselecteerde CPO bouwgroep, die de plan van aanpakfase met succes heeft doorlopen, krijgt de gelegenheid met de gemeente een optieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van een kavel. De betreffende optieovereenkomst wordt door de gemeente gesloten met de door de CPO bouwgroep opgerichte vereniging (hierna te noemen "Vereniging").
Een optieovereenkomst geeft de CPO bouwgroep/ Vereniging, indien deze voldoet aan de optievoorwaarden, het recht om voor de kavel binnen een jaar een erfpachtovereenkomst met de gemeente te sluiten. Zie hiervoor ook de voorbeeld optieovereenkomst (bijlage 3)
Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de optieovereenkomst dient de CPO bouwgroep/ Vereniging een waarborgsom van 5.000 euro (hierna te noemen "Waarborgsom 1") te betalen. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de CPO bouwgroep/ Vereniging tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst Waarborgsom 2. Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Het begrip Waarborgsom 2 wordt hieronder nader omschreven, alsmede in bijlage 4; model erfpachtaanbieding.

Optievoorwaarden

Op het moment dat de optieovereenkomst wordt gesloten start de optieperiode. Deze duurt maximaal een jaar. In de optieperiode werkt de CPO bouwgroep/ Vereniging haar plan van aanpak binnen de in de optieovereenkomst genoemde periode, uit tot een definitief ontwerp.

De gemeente kan de optie voor het verlopen van de optietermijn intrekken indien de ontwerpen niet binnen de gestelde termijn zijn geleverd en/ of niet wordt voldaan aan de kavelregels en de bouwenvelop en het door de CPO bouwgroep ingediende voorstel op basis waarvan de optie is gegund.

Indien de optietermijn van 1 jaar – door omstandigheden die aan de gemeente en niet aan de inschrijver zijn te wijten – te kort blijkt te zijn, dan kan deze optieperiode met een redelijke termijn door de gemeente worden verlengd.

Het voorlopig ontwerp wordt uiterlijk twintig weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De CPO bouwgroep krijgt uiterlijk zestien weken voor het eind van de optieperiode reactie op dit voorlopig ontwerp.

Het concept definitief ontwerp wordt uiterlijk veertien weken voor het eind van de optieperiode ingediend. De gemeente toetst achtereenvolgens of het concept definitief ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden (kavelregels, planning) en aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak.
Indien het concept definitief ontwerp niet voldoet krijgt de CPO bouwgroep/ Vereniging hiervan uiterlijk tien weken voor het eind van de optieperiode bericht.

De CPO bouwgroep/ Vereniging dient in dat geval het concept definitief ontwerp zodanig aan te passen, en daarbij aanwijzingen van de gemeente binnen korte termijn op te volgen, waardoor er alsnog tijdig gemeentelijke akkoordbevinding kan worden verkregen.
Uiterlijk acht weken voor het einde van de optieperiode dient de CPO bouwgroep/ Vereniging aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Een door de gemeente akkoord bevonden definitief ontwerp van het gebouw (op basis

hiervan wordt de erfpachtovereenkomst opgesteld en o.a. de omgevingsvergunning aangevraagd) is gereed;
- Het gebouwontwerp voldoet aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak.
- De Vereniging heeft tenminste zoveel (bouwgroep)leden als nodig is voor de afname van **60%** van het aantal door de bouwgroep te realiseren woningen.
- De CPO bouwgroep/ Vereniging dient aan de gemeente aan te tonen dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Let op: Indien acht weken voor het eind van de optietermijn de CPO bouwgroep/ Vereniging niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet komt het verkregen recht van de CPO bouwgroep/ Vereniging een erfpachtovereenkomst te mogen sluiten (de 'optie') te vervallen en eindigt de optieovereenkomst. In dat geval valt de betaalde Waarborgsom 1 toe aan de gemeente vanwege het niet nakomen van de verplichtingen uit de optieovereenkomst en zal deze niet worden terugbetaald. De gemeente herneemt haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel. De gemeente is niet gehouden de CPO bouwgroep/ Vereniging op enige wijze te compenseren voor het verlies van haar aanspraak om de betreffende kavel te mogen bebouwen en het erfpachtrecht daarop te verkrijgen.

4.2 Erfpachtovereenkomst

Indien de CPO bouwgroep/ Vereniging 8 weken voor het einde van de optieperiode voldaan heeft aan de voorwaarden zoals vermeld in de optieovereenkomst, stelt de gemeente op basis van het definitief ontwerp de erfpachtaanbieding op. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de Vereniging verstuurd. Een voorbeeld erfpachtaanbieding (bijlage 4) is te vinden op de website: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de Vereniging. De erfpachtaanbieding dient binnen 4 weken na verzending door de Vereniging te zijn geaccepteerd. De Vereniging doet dat door het terugsturen van een getekend acceptatiebericht. Nadat de gemeente het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van de Vereniging retour heeft ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst dient de Vereniging een waarborgsom (hierna te noemen "Waarborgsom 2") te betalen. Waarborgsom 2 is gelijk aan de indexcanon (zie voor een toelichting op het begrip indexcanon 6.3). Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de rechtspersoon van de CPO bouwgroep tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst Waarborgsom 2. Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Waarborgsom 2 zal verrekend worden met de verschuldigde canon bij eerste betaling bij uitgifte.

Uiterste datum omgevingsvergunning / Ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst

Mits de Vereniging aan de in de erfpachtovereenkomst gestelde voorwaarden voldoet, zal de gesloten erfpachtovereenkomst ter bestuurlijke goedkeuring worden voorgelegd. Wanneer voornoemde goedkeuring verkregen is, zal de gemeente aan (de leden van) de Vereniging de gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgeven. De betreffende leden van de Vereniging dienen vervolgens gezamenlijk het appartementencomplex te bouwen.

Binnen uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding dient de CPO bouwgroep / Vereniging te beschikken over:

1. een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan en
2. een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan en
3. verzekerde financiering voor de bouw voor het gehele bouwplan,

Indien dit niet het geval is, dan zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goedkeuren en de erfpachtovereenkomst ontbinden. De CPO bouwgroep/ Vereniging kan dan geen enkel recht meer doen gelden met betrekking tot de betreffende kavel/ appartementsrechten. Het staat de gemeente vervolgens vrij de zelfbouwkavel uit te gegeven aan een derde.

Indien de CPO bouwgroep/ Vereniging **uiterlijk 18 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding** voldoet aan de in de erfpachtaanbieding opgenomen voorwaarden dan wordt de gesloten erfpachtovereenkomst zo spoedig mogelijk door de gemeente met een bestuurlijk besluit tot uitgifte bekrachtigd.
De juridische vestiging van het erfpachtrecht geschiedt daarna door middel van het passeren en inschrijven in de openbare registers van een notariële akte. Eerst vanaf het moment van juridische vestiging van het erfpachtrecht/ de erfpachtrechten kan er ook daadwerkelijk worden gebouwd. Bij de juridische vestiging vindt tevens de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel plaats.

De ingangsdatum van het erfpachtrecht/ de erfpachtrechten wordt in principe bepaald op de 1e of 16e van de maand volgend op de datum gelegen 6 weken na de datum van het bestuurlijk besluit tot uitgifte.

De tijdsspanne tussen de datum van het besluit tot uitgifte en de ingangsdatum van het erfpachtrecht/ de erfpachtrechten geeft **1.** de notaris de gelegenheid de erfpachtakte voor te bereiden en **2.** u de gelegenheid de afname (erfpachtakte(n), bouwrijpe levering en eventueel hypotheek) en opvolgende bouw voor te bereiden.

De kavel mag niet in gebruik genomen worden en dus niet worden bebouwd vóór de dag waarop de notariële vestiging plaatsvindt. Indien u snel bent en eerder over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt dan op het genoemde tijdstip van achttienmaanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, kunt u de gemeente verzoeken om mee te werken aan een eerdere notariële vestiging. Indien mogelijk zal de gemeente aan dat verzoek voldoen. Daartoe is in elk geval vereist dat de kavel op dat moment reeds bouwrijp is en dat de gemeente met de CPO bouwgroep/ Vereniging schriftelijk overeenstemming bereikt heeft over de eerdere datum van notariële vestiging (tevens ingangsdatum recht en datum feitelijke levering).

5 Erfpacht en financiering

5.1 Erfpacht

Amsterdam is een erfpachtgemeente. De zelfbouwkavel op Centrumeiland, Blok 13, Kavel 13-06 en13-08 worden in erfpacht uitgegeven. De erfpachter krijgt het eeuwigdurende gebruiksrecht van de grond. De gemeente blijft juridisch eigenaar van de grond, maar heeft daarover na uitgifte geen beschikkingsmacht. De gemeente wordt daarom ook wel bloot eigenaar genoemd. De vergoeding voor een recht van erfpacht heet canon. De gemeente berekent deze canon op basis van **1.** de erfpachtgrondwaarde en **2.** het van toepassing zijnde canonpercentage.

1. Erfpachtgrondwaarde

De gemeente bepaalt de erfpachtgrondwaarde op basis van de bestemming, de ligging, de grootte van de kavel en het maximaal te realiseren vloeroppervlak en de op het te vestigen erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016).
De erfpachtgrondwaarde die de gemeente ten behoeve van inschrijving voor een kavel publiceert is vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht. De gemeente zal de erfpachtgrondwaarde in deze periode niet aanpassen aan marktontwikkelingen.

2. Canonpercentage

De gemeente stelt het canonpercentage jaarlijks vast op basis van een combinatie van het actuele rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar, de inflatieverwachting en een risico-opslag. Voor 2020 is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht 2,39%.
Tijdens de looptijd van het erfpachtrecht corrigeert de gemeente de canon jaarlijks op basis van de opgetreden inflatie. De jaarlijkse aanpassing van het canonpercentage is geregeld in artikel 7, leden 4 en 5 van de AB 2016. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan.

5.2 De erfpachtgrondwaarde

De totale erfpachtgrondwaarde voor Kavel 13-06 bedraagt € 975.645,-. De canon voor Kavel 13-06 bedraagt € 23.318,- per jaar en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2.39 %. De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom, inclusief BTW, voor Kavel 13-06 bedraagt € 1.180.530,45

De totale erfpachtgrondwaarde voor Kavel 13-08 bedraagt € 1.528.137,-. De canon voor Kavel 13-08 bedraagt € 36.522 per jaar en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2.39 %. De erfpachter kan de canon voor de (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom, inclusief BTW, voor Kavel 13-08 bedraagt € 1.849.045,77.

Zoals hierna wordt toegelicht in paragraaf 5.4 (Zekerheid op maat), is het moment van inschrijving bepalend voor de bij uitgifte geldende canonpercentages De genoemde erfpachtgrondwaarde voor de kavel betreft de erfpachtgrondwaarde voor het gehele bouwvolume. De verdeling van de totale erfpachtgrondwaarde over de verschillende appartementsrechten gebeurt op basis van door de CPO bouwgroep te leveren informatie (onder andere het definitief ontwerp).

5.3 Canon

De gemeente biedt twee manieren voor de betaling van de canon, jaarlijks en afkoop in één keer.

1. Canon

Voor de bepaling van de canon geldt in 2020 een canonpercentage van 2,39%. Tijdens de looptijd

van het erfpachtrecht corrigeert de gemeente de canon jaarlijks op basis van de opgetreden inflatie. De canon wordt niet aangepast (blijft dus gelijk) als in een jaar sprake is van deflatie. U kunt de canon binnen de huidige fiscale regelgeving in beginsel in de inkomstenbelasting in aftrek brengen op uw inkomsten uit eigen woning.

- Voordelen van canonbetaling kunnen zijn
  - De haalbaarheid van de bouw als financiers u wel hypotheek voor de bouwkosten willen verstrekken bij een canon betalend erfpachtrecht, maar niet ook voor de afkoopsom bij een afgekocht erfpachtrecht,
  - Een netto woonlast bij canonbetaling, die in aanvang lager is dan bij afkoop. Dit is uiteraard afhankelijk van **1.** het bedrag aan rente en aflossing waartegen u financiering van de afkoopsom aan kunt trekken en **2.** de fiscale behandeling van de inkomsten uit eigen woning in de inkomstenbelasting.
- Nadelen van canonbetaling kunnen zijn
  - De verplichting tot canonbetaling geldt voor de eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht of tot het moment, dat u de canon alsnog afkoopt;
  - De onzekerheid over het oplopen van de canon in de toekomst bij een oplopende inflatie.

2. Afkoop

U kunt er ook voor kiezen uw canonverplichting voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen betaling van een afkoopsom. De afkoopsom is bij uitgifte gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. U kunt de afkoopsom desgewenst meefinancieren in een hypothecaire lening. De rente daarover is binnen de huidige fiscale regelgeving in de inkomstenbelasting aftrekbaar van uw inkomsten uit eigen woning. Sinds 1 januari 2013 is voor aftrek van de hypotheekrente wel vereist dat u uw lening annuïtair of lineair aflost. Of de afkoopsom daadwerkelijk meegefinancierd kan worden in de hypotheek is uiteraard aan de bank om te beoordelen.

- Voordelen van afkoop kunnen zijn:
  - Het wegvallen van de jaarlijkse canonverplichting met daaraan verbonden risico's bij oplopende inflatie.
  - dat al uw financiële verplichtingen met betrekking tot uw woning in één hypothecaire lening zijn ondergebracht;
  - Het goeddeels wegvallen van de woonlasten voor de erfpacht na aflossing van de hypotheek (huidige regels voor aftrek in Inkomstenbelasting maximaal 30 jaar). In het regeerakkoord Rutte III is opgenomen, dat de regeling met betrekking tot het Eigenwoningforfait (Wet Hillen) in 20 jaar gelijkmatig wordt afgebouwd. U hebt daardoor belastbare inkomsten uit eigen woning ook als u geen hypotheekrente in aftrek kunt nemen.
- Nadelen van afkoop kunnen zijn:
  - De als regel hogere netto woonlasten in verband met onder meer de aflossingsverplichting bij hypothecaire financiering en de fiscale behandeling daarvan (alleen aftrek over renteaandeel);
  - Onzekerheid over het verloop van de rente in de toekomst bij oplopende hypotheekrente; dit is uiteraard mede afhankelijk van de gekozen rentevaste periode.

Welke betalingsvorm voor u financieel het gunstigst is, kunt u het beste bepalen in overleg met uw belastingadviseur of uw hypotheekadviseur/-verstrekker. U kunt de betalingsvariant kiezen die het beste bij uw situatie past. Bij een eerste keuze voor canonbetaling kunt u altijd besluiten om tussentijds af te kopen. Bij een eerste keuze voor afkoop kunt u niet meer kiezen voor canonbetaling.

5.4 Zekerheid op maat

Zoals hiervoor uiteengezet, is de canon die u voor het recht van erfpacht moet betalen afhankelijk van **1.** de erfpachtgrondwaarde, **2.** het canonpercentage en **3.** de door u te kiezen betalingsvorm (canon of afkoop).
Voor de ontwikkeling en financiering van uw kavel is het van belang dat u vooraf voldoende zekerheid heeft over uw erfpachtlasten die bij vestiging van het recht van erfpacht ingaan. De gemeente biedt u die zekerheid door de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage voor de gehele periode vanaf de inschrijving vast te stellen. Met uw keuze voor canon of voor afkoop hebt u de mogelijkheid uw erfpacht- en woonlasten optimaal op uw omstandigheden, mogelijkheden en wensen af te stemmen.

5.5 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

Naast de in 5.2 opgenomen voorwaarden is in de erfpachtovereenkomst een aantal aanvullende voorwaarden voor de uitgifte van de zelfbouwkavels opgenomen.

De gemeente ziet nauwlettend toe op de nakoming van deze verplichtingen!

De gemeente wijst met nadruk op de verplichting het bouwwerk tijdig te voltooien. Wanneer de erfpachter niet aan deze verplichting voldoet, legt de gemeente een boete op van 5.000 euro per woning per maand, met een maximum van 60.000 euro per woning.
De gemeente beoogt hiermee onder andere zoveel mogelijk te bevorderen dat Centrumeiland, waarop de kavel is gelegen, op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners tot een bepaalde periode beperkt blijft. De gemeente doet dit vanuit de zorgplicht die zij heeft aangaande het woonklimaat in de wijk.
Met het oog op het voorkomen van speculatie met zelfbouwwoningen zal in de erfpachtovereenkomst een bepaling worden opgenomen m.b.t. de verplichting tot eigenbewoning van de zelfbouwwoning. Bouwgroepleden zijn verplicht om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor uitsluitend zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) ontwikkelen en bouwen. Het verbod op verkoop geldt vanaf het moment van grondafname voor de duur van 5 1/2jaar, hetgeen een feitelijke zelfbewoningsplicht van circa 3jaar betekent, uitgaande van een bouwtijd van 2 1/2 jaar. Hier vloeit uit voort dat op het moment van grondafname voor 100% van de te bouwen woningen bouwgroepleden bekend zijn. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier, dan wel het toetredingsformulier persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend. In verband hiermee wil de gemeente voor uitgifte in erfpacht dan wel levering van het erfpachtrecht aan de eindgebruikers/leden van de Vereniging de actuele ledenlijst ontvangen inclusief toe- en uittredingsformulieren. De actuele ledenlijst moet gelijk zijn aan de eindgebruikers die het recht van erfpacht verkrijgen.

5.6 BTW

Bij de vestiging van het erfpachtrecht (tevens bouwrijpe levering kavel) dient u aan de gemeente BTW over de erfpachtgrondwaarde te voldoen naar het dan geldende tarief. In de projectinformatie is uitgegaan van het huidige BTW-tarief van 21%. De verplichting tot het betalen van BTW geldt ongeacht of u kiest voor canonbetaling of afkoop. U kunt de BTW eventueel meefinancieren in een hypotheek.

5.7 Vernieuwing erfpachtstelsel

Amsterdam heeft in juni 2016 een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Contracten worden vanaf dit moment volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie en voor inschrijving op de nieuwsbrief kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

5.8 Kosten

Wanneer u besluit uw eigen woning met een CPO bouwgroep te bouwen krijgt u te maken met allerlei soorten kosten. Naast de kosten voor erfpacht krijgt u met een aantal andere kostenposten te maken, zoals notariskosten en het bouwbudget waaruit niet alleen aannemer en bouwmaterialen moeten worden bekostigd maar ook zaken als een architect en bouwleges. Denk ook aan de kosten voor aanleg van de nutsvoorzieningen, inrichtingskosten, financieringskosten, dubbele woonlasten, etc.

5.9 Financiering

Om geen tijd verloren te laten gaan is het van belang dat u parallel aan het planontwikkelingsproces zo nodig kijkt of u financiering kunt verkrijgen bij een bank. Bij zelfbouw kunnen er andere eisen gesteld worden dan bij de koop van een bestaand of nieuwbouwhuis waarvan de waarde bekend is. Bij verkrijging van de financiering kan de bank bijvoorbeeld vragen om het ontwerp van uw gebouw en de woningen daarin te laten taxeren. Een andere voorwaarde kan zijn dat u de omgevingsvergunning en/of de koop-/aannemovereenkomst die u heeft gesloten met een aannemer moet overleggen. Het is belangrijk dat u zich hierover tijdig laat informeren. De voorinvesteringen die u moet doen om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen, zoals het inschakelen van een architect of procesbegeleider, zijn moeilijk via een hypotheek te financieren.

6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces

6.1 Stappen en planning selectieprocedure

Stappen	Planning / Uiterlijke data
Informatiebijeenkomst/zelfbouwmarkt	28 november 2020
Inschrijving in kaartenbak	17 december 2020
Intakegesprek Team Zelfbouw	8 januari 2021
Start inschrijving	18 december 20202
Sluiting inschrijving	5 februari 2021
Bericht inschrijving: geldig/niet geldig en loting (indien van toepassing)	19 februari 2021
Bericht deelname interviewfase	5 maart 2021
Interviews	22 t/m 26 maart 2021
Bericht loting (indien van toepassing)	12 april 2021
Loting (eventueel)	16 april 2021
Bericht deelname plan van aanpakfase	22 april 2021
Bezwarentermijn 20 dagen	13 mei 2021
Plan van aanpakfase	23 april t/m 18 juni 2021
Concept plan van aanpak en actuele ledenlijst	4 juni 2021
Plan van aanpak	18 juni 2021
Oprichten vereniging	2 juli 2021
Sluiten optieovereenkomst	16 juli 2021
Voldoen waarborgsom 1	15 augustus 2021

6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optie periode	Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 20 weken voor aflopen optieperiode
Indienen concept definitief ontwerp	Uiterlijk 14 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum goedgekeurd definitief ontwerp	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen omgevingsvergunning	PM
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Betalen waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur/acceptatie
Bestek/aanbesteding/gunning	Periode van max. 18 maanden na acceptatie erfpacht-aanbieding, i.v.m. juridische levering dienen in werking getreden omgevingsvergunning, aanneem- en financieringsovereenkomsten
Aanleveren gegevens tbv uitgiftebesluit: ■ Concept splitsingsakte ■ Informatie t.b.v. toedelen grondwaarde erfpachtrechten	uiterlijk 18 maanden na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	uiterlijk 18 maanden + 2 weken na (uiterste datum) acceptatie erfpachtovereenkomst
Levering kavel	Datum uiterlijke levering en evt mogelijke vervroegde levering
Betalen canon	Uiterlijk 30 dagen na ingang recht
Start bouw	Datum uiterlijke levering en evt mogelijke vervroegde levering
Uiterste datum oplevering	48 maanden na uiterste acceptatie erfpachtaanbieding dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

Colofon

Selectiebrochure
CPO bouwgroep, Centrumeiland, Blok 13,Kavel 13-06 en 13-08, Centrumeiland

Tekst
Gemeente Amsterdam,
Grond en Ontwikkeling

0016

Wil je met me bouwen?

Is Amsterdam jouw stad? Zoek je een mooie plek, een toekomstig huis? Heb je originele woonideeën? Realiseer ze dan nu, individueel of in een bouwgroep. Amsterdam biedt ruimte aan zelfbouw, op diverse plekken in de stad. Amsterdam heeft aanbod in verschillende buurten, voor zowel particulieren als groepen. Er zijn kavels voor vrijstaande woningen, rijtjeswoningen maar ook in bestaande bouw. Wil je pionieren of bouw je liever in een bestaande buurt? Woon je graag in een stedelijke omgeving of liever wat rustiger? Het is allemaal mogelijk.

Amsterdam.nl/zelfbouw
Twitter @zelfbouw020
Facebook Zelfbouw Amsterdam



1092830

amsterdam.nl/zelfbouw